



CENTRUM DOMÓW PRZYSŁUPOWYCH Ośrodek Edukacji Krajobrazowej w Wolimierzu

Model biznesowy, strategia
rozwoju działalności odpłatnej



WOLIMIERZ

Wolimierz – Leśna – Zgorzelec – Wrocław 2022

Wydawca:

© ⓘ Ⓞ ⓘ Stowarzyszenie Wolimierz, 2022

Wolimierz 58

59-814 Pobiedna

stowarzyszenie@wolimierz.org

<http://wolimierz.org>

<https://www.facebook.com/wolimierz>

Współpraca:

- Instytut Rozwoju Terytorialnego
- Urząd Miejski w Leśnej
- Stowarzyszenie „Dom Kołodzieja”

Tekst i rysunki

© ⓘ Ⓞ ⓘ Szymon Surmacz

surmacz@wolimierz.org

Fotografie

© Michał Kowalski

<http://kowalskimichal.com>

Kraina Domów



Przysługowych



nowe domy
przysługowe



WOLIMIERZ



Iceland 
Liechtenstein
Norway **Active
citizens fund**

Wydano w ramach projektu „Centrum Społeczne. Gmina Leśna dla klimatu” realizowanego z dotacji programu Aktywni Obywatele – Fundusz Krajowy finansowanego przez Islandię, Liechtenstein i Norwegię w ramach Funduszy EOG



Spis treści

Wprowadzenie	4
Dlaczego Centrum Domów Przystępowych w Wolimierzu?	4
Ośrodek Edukacji Krajobrazowej	5
Wolimierz – wschodnia brama na Górne Łużyce	6
Cel, planowane efekty, wskaźniki	7
Usługi: edukacja krajobrazowa	7
Infrastruktura	
we wsi Wolimierz	7
Model biznesowy wg metodologii Business Model Generation (BMG Canvas)	8
Klienci / Odbiorcy	8
Oferta	8
Budowanie relacji z klientami i dostawa usług CDP	8
Zaplecze Centrum Domów Przystępowych	10
Partnerstwa i kluczowe działania	12
Struktura przychodów i kosztów	13
Koncepcja zarządzania	14
Własność obiektu	14
Operator	14
Struktura organizacyjna	14
Zgodność z dokumentami strategicznymi	14
Mapa drogowa	16
Idee ochrony krajobrazów kulturowych i ich wdrażanie	18
Rekomendacje, korzyści dla regionu	18

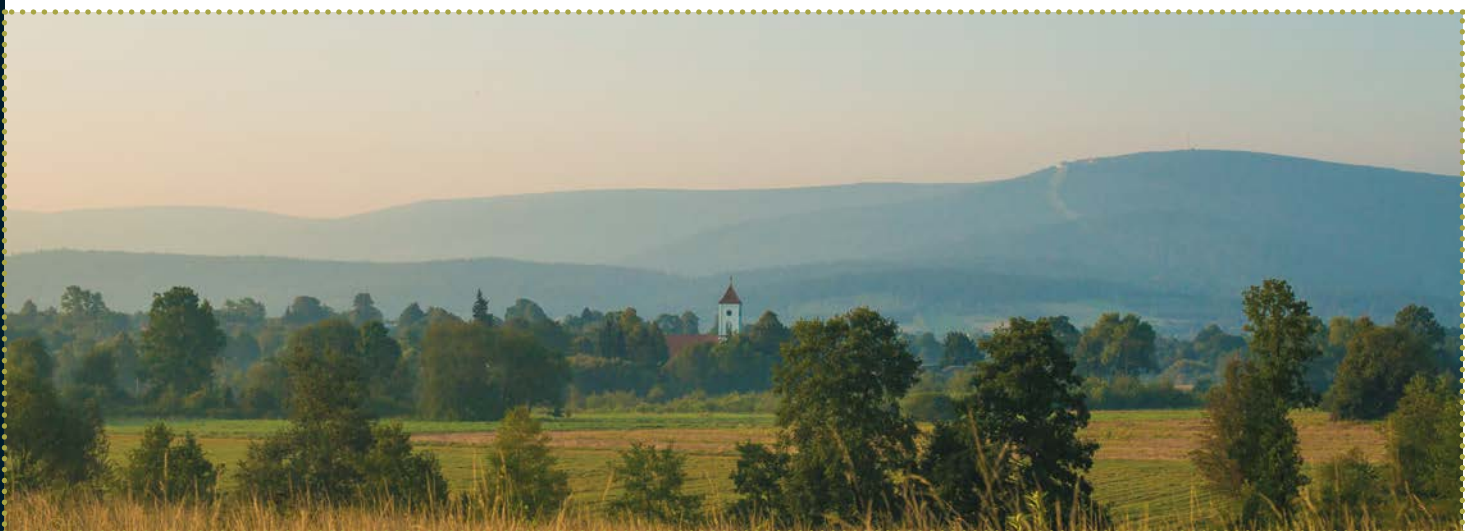
Wprowadzenie

Dlaczego Centrum Domów Przystępowych w Wolimierzu?

Wolimierz, malowniczo położona wieś u podnóża Gór Izerskich jest rozpoznawalną dolnośląską marką, kojarzoną z turystyką, wypoczynkiem, współczesną kulturą wiejską i harmonią krajobrazu. Działające w Wolimierzu organizacje pozarządowe oraz właściciele obiektów turystycznych od lat współpracują na rzecz wzmocnienia rozpoznawalności swojej wsi. Od 30 lat odbywa się tutaj festiwal artystyczno-ekologiczny organizowany przez Fundację na Rzecz Kultur Alternatywnych i Ekologicznych, a działające od 2013 roku Stowarzyszenie Wolimierz jest jedną z najbardziej aktywnych grup Odnowy Wsi Dolnośląskiej i wielokrotnie było prezentowane jako jedna z najlepszych dobrych praktyk na konferencjach Odnowy Wsi w Polsce i za granicą.

Idea wybudowania „Eko Muzeum Łużyckiego” pojawiła się w Wolimierzu już w 2009 roku. Obiekt pełniłby funkcje żywego muzeum – miejsca edukacji, integracji i promocji tradycji górnołużyckich. Wzmacniałby też turystyczny potencjał Wolimierza i promowałby cały region. Pomysł został zapisany w Sołectkiej Strategii Rozwoju oraz w Planie Odnowy Miejscowości z roku 2012 w hasłowej wizji odnowy wsi Wolimierz: „Agroturystyczny Wolimierz z Eko-muzeum Łużyckim”. Taki zapis wynikał wprost z istniejącego potencjału sołectwa oraz unikalnych cech wyróżniających wieś na tle całego Dolnego Śląska. Wolimierz posiada w swojej zabudowie wiele świetnie zadbanych i odnowionych domów o tradycyjnej drewnianej konstrukcji, w tym dom przystępowy z 1825 roku (pensjonat Educare) – jeden z najbardziej rozpoznawalnych w całym regionie.

Dziedzictwo górnołużyckiej kultury materialnej Wolimierza, aktywna społeczność pielęgnująca tradycje i promująca styl życia w zgodzie z naturą, unikalne położenie geograficzne i historyczne, wyjątkowo piękny krajobraz podgórskiej miejscowości oraz silna, rozpoznawalna na terenie Polski i Europy marka, to najsilniejsze atuty dla lokalizacji Centrum Domów Przystępowych – ośrodka, który będzie uczył i promował zrównoważony rozwój w zgodzie z otoczeniem przyrodniczym, historycznymi tradycjami oraz harmonią krajobrazu.



Ośrodek Edukacji Krajobrazowej

W 2013 roku Wolimierz zadebiutował w konkursie Odnowy Wsi Dolnośląskiej i zdobył nagrodę specjalną za aktywność społeczną i zachowanie ładu krajobrazowego. Dzięki tej oraz kolejnych nagrodach na poziomie wojewódzkim zaczął zwiększać się zasięg idei utworzenia ośrodka promującego tradycje budownictwa przystupowego i kultury materialnej Górnych Łużyc. Od 2014 roku Stowarzyszenie Wolimierz współpracuje ze Stowarzyszeniem Dom Kołodzieja ze Zgorzelca przy promocji Dni Otwartych Domów Przystupowych oraz idei Nowych Domów Przystupowych – nowoczesnego budownictwa wiejskiego, opartego ściśle na tradycyjnych formach domów charakterystycznych dla obszaru Górnych Łużyc.

Konsekwencją tej współpracy oraz aktywnego promowania zielonego, ekologicznego modelu turystyki było nawiązanie współpracy między Stowarzyszeniem Wolimierz a Instytutem Rozwoju Terytorialnego z Wrocławia i wspólna organizacja konferencji Zielona Transformacja, która odbyła się 25 czerwca 2021 r w Leśnej. Podczas spotkania, w którym wzięli udział eksperci, samorządowcy i społecznicy, mocno wybrzmiała potrzeba czynnej ochrony krajobrazu kulturowego Górnych Łużyc, jako unikalnej wartości istotnej dla całego Dolnego Śląska i wzmacniania współpracy z regionami przygranicznymi Czech i Niemiec.

W Polsce najważniejszym spoiwem z historią i obszarem „trójziemia” dawnych Górnych Łużyc jest właśnie kultura materialna – ponad stuletnie domy przystupowe oraz inne obiekty architektoniczne (kościół, pałace, cmentarze).

Idea „trójziemia” ma coraz silniejsze znaczenie w kontekście budowy Europy regionów i transgraniczności wzmacnianej przez programy finansowe i dyrektywy UE. Zarówno Dolny Śląsk, jak i Kraj Liberecki oraz Saksonia konsekwentnie wzmacniają współpracę opierając się na wspólnej historii i kulturze przekraczającej granice administracyjne. Wspólnym dziedzictwem tego regionu jest nie tylko kultura materialna i ale także tradycje samoorganizacyjne oparte na etosie niezależności i samorządności Związku Sześciu Miast Łużyckich.

Jednocześnie zgromadzeni podczas konferencji prelegenci i uczestnicy byli zgodni co do konieczności prowadzenia aktywnej działalności edukacyjnej w zakresie ochrony krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego. W tym kontekście niezbędne jest utworzenie stałej placówki – Ośrodka Edukacji Krajobrazowej, która uwrażliwiała by różne grupy społeczne na wartość harmonii krajobrazowej, prowadziła działalność informacyjno-edukacyjną dla inwestorów, projektantów, samorządowców, organizowała praktyki dla studentów, promowała zrównoważony model życia i „górnoluzyczkość” wśród turystów, edukowała młodzież i dzieci.

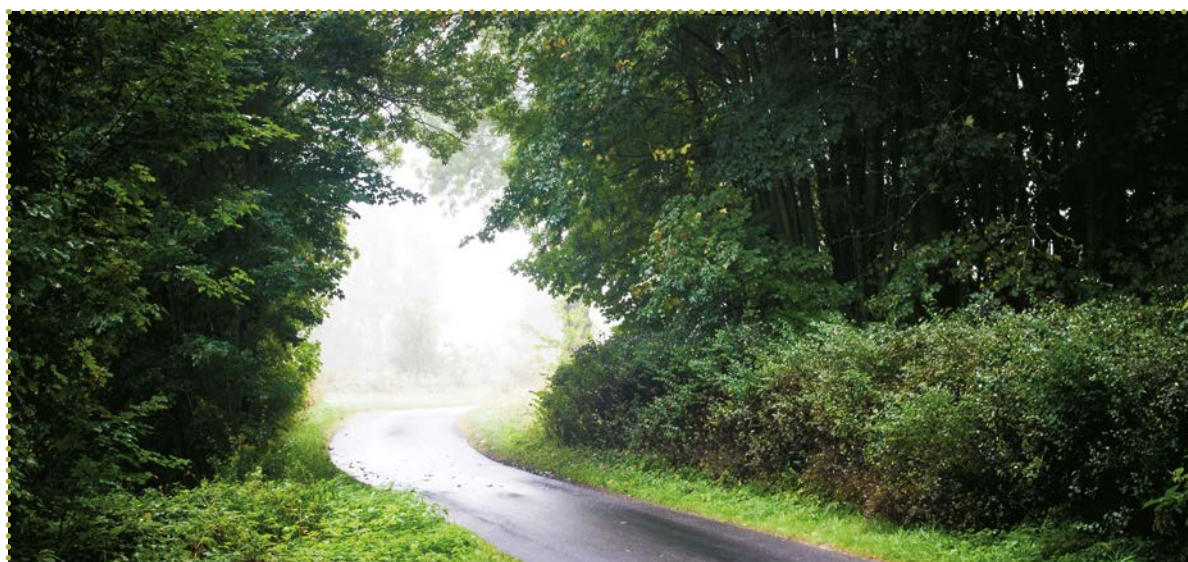
Wolimierz – wschodnia brama na Górne Łużyce

Wolimierz historycznie znajduje się na najbardziej wysuniętej na wschód części Górnych Łużyc. Od polskiej strony Gór Izerskich, wraz z sąsiednią Pobiedną i płynącą przez obie wsie rzeką Łużycą otwierają od południowego-wschodu historyczny obszar Górnych Łużyc. We wsi zachowało się wiele domów przysłupowych, zabytkowy poewangelicki kościół i cmentarz, galeria kultury wiejskiej i dawnych rzemioł, a mieszkańcy wsi promują górnołużyckie korzenie swojej miejscowości. Rada Sołectwa Wolimierza, przyjęła w 2017 roku uchwałę o utworzeniu flagi wsi, opartej na żółto-niebieskich barwach Górnych Łużyc, w Wolimierzu i Pobiednej działa zespół ludowy Łużyczanki, występujący w strojach ludowych nawiązujących kolorem i krojem do dawnych górnołużyckich tradycji. To wszystko wyróżnia Wolimierz na tle wielu dolnośląskich wsi poszukujących swojej tożsamości w koncepcji „wiosek tematycznych”. Mieszkańcy Wolimierza podczas swoich wystąpień w Odnowie Wsi wielokrotnie podkreślali, że nie chcą być „wioską bociana” czy „wioską hobbitów”, ponieważ najważniejsze walory tej miejscowości są zapisane w jej „DNA” kształtowanym przez przyrodę i historię.

Domy łużyckich tkaczy, które jako warsztaty rzemieślnicze zapewniały dawnym mieszkańcom ekonomiczny byt na nieurodzajnej górskiej ziemi dziś stały się domami gościnnymi zachowując swoją gospodarczą funkcję dla nowych właścicieli. Dzięki współpracy i oddolnej aktywności mieszkańców, Wolimierz wybił się jako rozpoznawalna marka i przyciąga na teren Górnych Łużyc zarówno turystów jak i nowych osadników, którzy zauroczeni magią Wolimierza i Gór Izerskich poszukują swojego nowego miejsca do życia na terenie Gminy Leśna i sąsiednich miejscowości.

Ten efekt, zauważalny w szybkim przyroście nowych domów i właścicieli działek budowlanych niesie ze sobą także zagrożenia w postaci niekontrolowanej i chaotycznej zabudowy, stopniowej degradacji krajobrazu i rozmycia się kulturowego dziedzictwa regionu w zalewie dworców, domów z bali, domków holenderskich i różnorodnych pomysłów na „oryginalność”.

Podsumowując, w powyższym kontekście Dom Przysłupowy przestaje być wyłącznie formą budowli mieszkalnej. Staje się regionalnym symbolem etosu samoorganizacji społecznej i ekonomicznej, zrównoważonego rozwoju a także nowoczesnego myślenia o człowieku w kontekście społecznym, kulturowym i przyrodniczym. Centrum Domów Przysłupowych – Ośrodek Edukacji Krajobrazowych to koncepcja, która zarówno wzmocni pozytywne efekty rosnącego trendu zainteresowania obszarem Gór Izerskich, Karkonoszy i Górnych Łużyc jak i złagodzi ryzyka związane z intensywnym rozwojem obiektów turystycznych pod presją deweloperów.



Cel, planowane efekty, wskaźniki

Centrum Domów Przystępowych – Ośrodek Edukacji Krajobrazowej (CDP) należy rozumieć w dwóch kontekstach. Pierwszy to stała działalność edukacyjna i promocyjna prowadzona zarówno wewnątrz obiektu jak i w otoczeniu społeczno-gospodarczym Wolimierza. Zostanie ona ujęta jako wiązka usług kierowanych do różnych grup odbiorców. Drugi, to obiekt budowlany i infrastruktura stanowiące centrum realizowanych usług, integrujące podmioty powiązane łańcuchami partnerstw i jednocześnie siedzibę operatora CDP. Partnerstwa zostały opisane w rozdziale 3.5 w dalszej części opracowania.

Usługi: edukacja krajobrazowa

Cel

Świadczenie usług nieodpłatnych i odpłatnych z zakresu edukacji krajobrazowej, kształtowania postaw oraz tożsamości lokalnej w modelu podmiotu ekonomii społecznej (działalność gospodarcza oparta na idei *not for profit*)

Cele szczegółowe

1. Ustanowienie operatora CDP-OEK.
2. Nawiązanie partnerstw, podpisanie umów współpracy z kluczowymi interesariuszami.
3. Powołanie Rady Programowej spośród kluczowych interesariuszy CDP. Ustalenie regulaminów organizacyjnych, sposobu działania CDP.
4. Dobór i kształcenie kadry, zatrudnienie stałego personelu.
5. Opracowanie, dystrybucja i realizacja oferty usługowej.
6. Osiągnięcie samowystarczalności ekonomicznej poprzez stałą działalność realizującą misję CDP.

Kluczowe wskaźniki

1. Bilans finansowy (roczny), uzyskanie nadwyżki umożliwiającej reinwestowanie w dalszy rozwój.
2. Liczba świadczonych usług.
3. Liczba klientów / odbiorców działań.
4. Liczba partnerstw wewnętrznych (zwiększanie dostępnych zasobów tworzących ofertę) i zewnętrznych (odbiorcy działań).

Infrastruktura we wsi Wolimierz

Cel

Utworzenie fizycznej przestrzeni spotkań i edukacji, powiązanej z istniejącymi zasobami w ramach zawiązanych partnerstw, która umożliwi świadczenie usług z zakresu edukacji krajobrazowej, kultury górnołużyckiej i zrównoważonego rozwoju.

Cele szczegółowe

1. Realizacja inwestycji polegającej na stworzeniu infrastruktury technicznej (teren, budynki, wyposażenie):
 - a. Budowa obiektu Centrum Domów Przystępowych.
 - b. Wyposażenie Centrum umożliwiające świadczenie usług.
2. Pozyskiwanie w ramach partnerstw obiektów (budynki, pracownie rzemieślnicze), w których można prowadzić edukację terenową.

Kluczowe wskaźniki

1. Odbiór techniczny nowych obiektów, rozpoczęcie działalności.
2. Liczba obiektów udostępnianych na cele edukacyjne w ramach nawiązanych partnerstw.

Model biznesowy wg metodologii Business Model Generation (BMG Canvas)

Klienci / Odbiorcy

1. Uczelnie / studenci
2. Specjaliści branżowi: projektanci krajobrazu, architekci, planiści, urbaniści, inżynierowie budowlani, deweloperzy, pośrednicy nieruchomości
3. Młodzież i dzieci (wycieczki szkolne)
4. Turyści, grupy zorganizowane, inne osoby zainteresowane ofertą CDP
5. Mieszkańcy (sołectwo Wolimierz, gmina Leśna i okolice)

Oferta

(Liczba w nawiasie wskazuje grupy odbiorców do których kierowana jest dany segment usług)

1. Usługi edukacyjne profesjonalne: wykłady, zajęcia praktyczne, konferencje, seminaria (1,2)
2. Warsztaty praktyczne: inwentaryzacje obiektów, praktyki zawodowe (1)
3. Edukacja terenowa: wycieczki, wizyty studyjne (1,2,3,4)
4. Usługi turystyczne, turystyka edukacyjna (1,3,4,5)
5. Usługi edukacyjne popularyzatorskie (1,2,3,4,5)
6. Usługi kulturalne, eventy, imprezy okolicznościowe (4,5)

Budowanie relacji z klientami i dostawa usług CDP

Usługi CDP będą świadczone w siedzibie Centrum oraz najbliższej okolicy, maksymalnie do około 80 km od Wolimierza na terenie Górnych Łużyc („trójziemia” PL-CZ-DE), Gór Izerskich, Karkonoszy i Pogórza Izerskiego (wycieczki i wizyty studyjne).

Kluczowe mechanizmy budowania relacji i kanałów dystrybucji w poszczególnych grupach docelowych (podział na punkty zgodny z p. 3.1)

1. Stałe partnerstwa (umowy o współpracy) z uczelniami wyższymi w zakresie organizacji praktyk, edukacji terenowej, wyjazdów studyjnych. Oferta na jednorazowe (okazjonalne) usługi kierowane do studentów i uczelni poprzez internet, media społecznościowe, organizację konferencji i eventów o zasięgu regionalnym, ogólnopolskim i międzynarodowym
2. Kreowanie marki CDP jako profesjonalnej instytucji posiadającej unikalne zasoby wiedzy i umiejętności, kreującej nowoczesne koncepcje z zakresu planowania przestrzennego (*think tank*) poprzez konferencje, działania merytoryczne, działania *public relations*, wysoką jakość usług edukacyjnych, budowanie zaplecza *think-tank* poprzez współpracę w ramach partnerstw. Oferta kierowana bezpośrednio do firm, poprzez internet, media społecznościowe.
3. Budowanie wizerunku instytucji zapewniającej atrakcyjną i przystępnie podaną wiedzę o otoczeniu przyrodniczym i kulturowym człowieka, kształtowaniu krajobrazu, wpływie harmonijnego otoczenia i ładu przestrzennego na psychikę i rozwój człowieka. Oferta zajęć dla dzieci i młodzieży kierowana bezpośrednio do szkół w regionie oraz przez tour-operatorów na poziomie ogólnopolskim.
4. Tworzenie atrakcyjnej oferty zajęć rekreacyjno-edukacyjnych (turystyka wiedzy i emocji) dla grup i osób indywidualnych dystrybuowana poprzez: internet; sieć operatorów miejsc noclegowych i atrakcji turystycznych w regionie; tour-operatorów na poziomie ogólnopolskim (materiały drukowane).
5. Oferta kulturalna w postaci stałych i okazjonalnych zajęć kulturalnych, budujących poczucie lokalnej

The Business Model Canvas

Designed for:

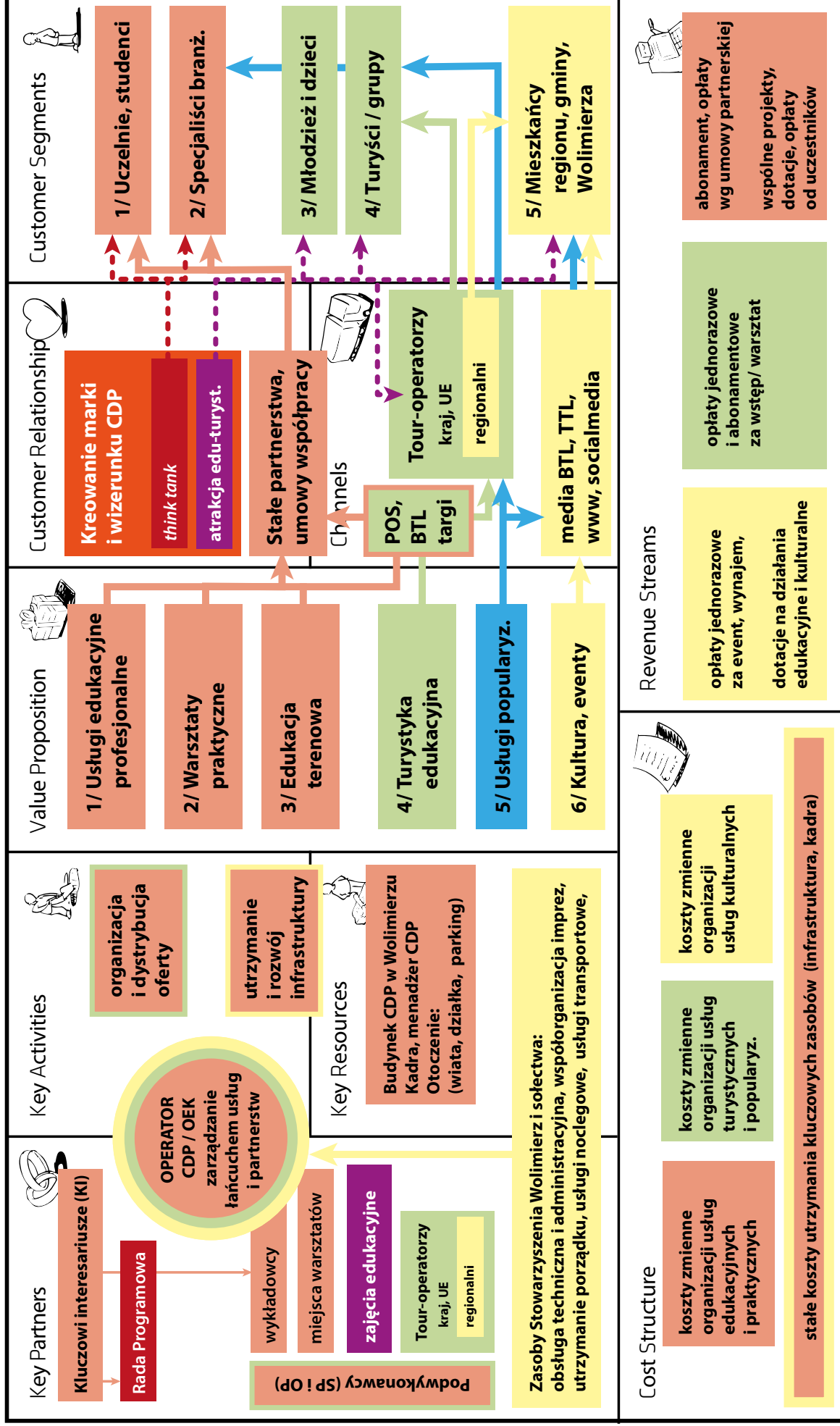
Centrum Domów Przystępowych
Ośrodek Edukacji Krajobrazowej

Designed by:
Szymon Surmacz

On: 09

2022

Iteration: 01-09.2022



tożsamości, pielęgnującej tradycje ludowe, kierowana do mieszkańców Wolimierza i całego regionu poprzez współpracę z lokalnymi mediami, dystrybucję plakatów, ogłoszeń, materiałów promocyjnych.

Marketing usług oparty na komunikatach kierowanych do określonych grup docelowych za pomocą mediów (*below the line* BTL i *through the line* TTL) w tym social media i stronę www.

Materiały z ofertą dystrybuowane w określonych miejscach (*points of sale* POS) takich jak biura turystyczne, agroturystyki, atrakcje turystyczne, biura nieruchomości itp na bazie umów partnerskich. Oferta CDP nie jest ofertą masową, nawet najbardziej szerokie grupy odbiorców (3,4) będą miały określone potrzeby – do zmapowania i określenia na etapie przygotowania materiałów informacyjnych.

Zaplecze Centrum Domów Przystupowych

CDP w Wolimierzu

Budynek Centrum powinien zostać zaprojektowany zgodnie z tradycjami budownictwa przystupowego, charakterystycznego dla terenu Górnych Łużyc, z wykorzystaniem nowoczesnych technologii budowlanych zapewniających jak najlepszą efektywność energetyczną (zbliżoną do domów pasywnych). Obiekt powinien być wzorcowym przykładem połączenia najlepszej tradycji budownictwa drewnianego i osiągnięć współczesnej techniki, tak by inspirował projektantów, inwestorów i innych odbiorców działań CDP do zachowania ładu krajobrazowego, dbałości o zrównoważony rozwój i adaptację do zmian klimatu.

Dla realizowania różnorodnej oferty, dopasowanej do sezonu i potrzeb odbiorców działań, niezbędne jest zapewnienie wielofunkcyjności obiektu, umożliwiającej zarówno realizację spotkania plenarnego na 80 osób (konferencja) jak i jednoczesnych warsztatów dla 3-4 grup po 20-25 osób.

Obiekt powinien być podzielony na dwie części: obiekt główny służący do prowadzenia

działań stałych, kierowanych do kilkudziesięciu osób jednocześnie oraz salę konferencyjną / warsztatową na działania okazjonalne (konferencje, seminaria).

Wszystkie pomieszczenia powinny być dostępne dla osób z niepełnosprawnościami zgodnie z dokumentami:

- Ustawa Prawo Budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414, tekst jednolity)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 Nr 75 poz. 690, z późniejszymi zmianami)
- „Projektowanie bez barier – wytyczne”, autor Kamil Kowalski, wydawca: Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji, www.integracja.org

Schemat planowanych pomieszczeń

1. Budynek główny do działań stałych

1. Izba regionalna – sala wielofunkcyjna umożliwiająca przeprowadzenie warsztatów dla grupy do 25 osób (ok 50m²), wewnątrz sali powinno umożliwiać ekspozycję elementów konstrukcji drewnianej charakterystycznej dla budownictwa regionalnego Górnych Łużyc.
2. Zaplecze kuchenne / pomieszczenie socjalne umożliwiający podgrzanie posiłków (ok 12-15m²)
3. Toaleta dostosowana do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową
4. Pomieszczenie gospodarcze / techniczne
5. Pomieszczenie biurowe (15-20m²)
6. Pomieszczenie warsztatowe / pracownia edukacyjna z wyposażeniem multimedialnym

2. Łącznik – ubikacje

3. Sala konferencyjna, wielofunkcyjna umożliwiająca organizację posiedzenia (konferencji) dla 80 osób (110-130m²) z możliwością szybkiego przedzielenia

sali ściankami działowymi na trzy pomieszczenia warsztatowe po 30-50m²

4. Otoczenie: przestrzeń ogrodowa, ew. taras. Wyznaczone miejsce parkingowe dla osób z niepełnosprawnością ruchową. Infrastruktura techniczna – studnia, bio-oczyszczalnia ścieków

Kadra

Do realizacji oferty niezbędne jest posiadanie stałej kadry. Liczba osób zatrudnionych w przeliczeniu na pełne etaty uzależniona jest od intensywności świadczonych usług i może być modyfikowana w zależności od skali potrzeb.

1. Menadżer / Dyrektor CDP: Stała umowa o pracę, w wymiarze adekwatnym do stopnia rozwoju instytucji. Odpowiedzialność za organizację usług, koordynację partnerstw, pozyskiwanie odbiorców, marketing, public relations. W miarę rozwoju oferty stanowisko koordynacyjne może zostać rozwinięte o nowe przejmujące poszczególne zakresy obowiązków

(specjalista ds marketingu i sprzedaży, specjalista ds organizacji usług, itd)

2. Obsługa finansowa /administracyjna (może być realizowana przez podwykonawcę)
3. Obsługa techniczna, utrzymanie porządku (może być realizowana przez podwykonawcę)
4. Prowadzenie zajęć, warsztatów (podwykonawcy – w zależności od konstrukcji oferty)
5. Prelegenci, wykładowcy (podwykonawcy – w zależności od konstrukcji oferty)
6. Rada Programowa: stały zespół ekspertów pełniący nadzór merytoryczny nad CDP, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z umów partnerskich i regulaminów organizacyjnych.

Otoczenie

CDP będzie mieścić się w centrum wsi Wolimierz. Planowana lokalizacja to północno-wschodnia część działki nr 170 (pow. 0,3045 ha). Leży ona



bezpośrednio przy głównej drodze i centralnym placu, mogącym służyć jako parking dla samochodów osobowych, busów i autokarów.

W sąsiedztwie planowego Centrum znajduje się wiata rekreacyjna oraz zagospodarowane tereny zieleni (plac zabaw, siłownia zewnętrzna, miejsce na ognisko) co zwiększa atrakcyjność bezpośredniego sąsiedztwa CDP i stanowi komplementarne uzupełnienie jego funkcji usługowych.

Działka nr 170 oraz sąsiednie działki nr 175, 176, 177, 180/1 (łącznie ok 0,8 ha) są własnością gminy Leśna, a działki sąsiadujące nr 171/1,167/2 (powierzchnia 1,6 ha) są własnością Skarbu Państwa w zarządzie KOWR. Większość tego obszaru przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania na cele usług sportowych i turystycznych w tym placówki typu CDP. Umożliwia to planowanie wieloletniego rozwoju o kolejne obiekty w zależności od rozwoju Centrum (sale edukacyjne, warsztaty ciesielskie, rzemieślnicze itp.).

Istotna dla zasobów CDP jest duża liczba miejsc noclegowych w samym Wolimierzu i jego bezpośrednim sąsiedztwie, co ma znaczenie dla tworzenia spójnej i atrakcyjnej oferty pobytowej (turystyka edukacyjna, plenery studenckie itp)

Partnerstwa i kluczowe działania

Budowanie partnerstw – otoczenia instytucjonalnego, społecznego i biznesowego wokół CDP jest kluczową czynnością, za którą odpowiadać powinien zarząd/ menadżer CDP. Jak wskazano w opisie kadry, wiele działań należy powierzyć partnerom / podwykonawcom w taki sposób, by ich oferta, zasoby, wiedza i umiejętności uzupełniały bieżące potrzeby Centrum.

Siłą CDP ma być elastyczność, która dzięki sieci powiązań i partnerstw umożliwi dopasowanie oferty usługowej do zmieniających się potrzeb odbiorców.

Partnerstwa można podzielić według dwóch kryteriów:

A. Powiązanie instytucjonalne

1. Kluczowi interesariusze (**KI**) – partnerzy instytucjonalni, organizacje, firmy powiązane stałymi umowami z operatorem CDP, współtworzące Radę Programową, mające wpływ na planowanie strategii rozwoju
2. Stali podwykonawcy (**SP**) – osoby prawne i fizyczne świadczące usługi na rzecz CDP na podstawie stałych, długoterminowych umów
3. Okazjonalni podwykonawcy (**OP**) – osoby fizyczne i prawne świadczące pozostałe usługi
4. Instytucje i organizacje wspomagające proces tworzenia i działania CDP (**OW**)

B. Zakres usług

1. Podwykonawcy związani z przygotowaniem i dystrybucją **oferty CDP** (edukatorzy, wykładowcy, koordynatorzy eventów, dostawcy usług noclegowych, gastronomicznych, poligraficznych, marketingowych) (**Of**)
2. Podwykonawcy związani z utworzeniem i utrzymaniem **infrastruktury** (budowa obiektu, obsługa finansowa, utrzymanie porządku, konserwacja techniczna, przeglądy techniczne i budowlane itp.) (**Inf**)

Lista partnerów zainteresowanych powołaniem i funkcjonowaniem CDP

Nazwa	Rola	Powiązanie	Zakres
Stowarzyszenie Wolimierz	Operator CDP	KI / SP/ OP	Of + Inf
Instytut Rozwoju Terytorialnego	Wsparcie instytucjonalne	KI / SP / OP	Of
Stowarzyszenie Dom Kołodzieja	Wsparcie merytoryczne	KI / SP / OP	Of
Gmina Leśna	Wsparcie instytucjonalne	KI	Inf
Karkonoski Park Narodowy	Wsparcie instytucjonalne	KI /SP / OP	Of
Sołectwo Wolimierz	Wsparcie organizacyjne	SP/ OP/	Of + Inf
ZIT AJ	Wsparcie instytucjonalne	OW	Of + Inf
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu	Wsparcie instytucjonalne, odbiorca usług	SP/ OP/ OW	Of
Dolnośląskie Parki Krajobrazowe	Wsparcie instytucjonalne	SP/ OP/ OW	Of
Fundacja Karkonoska	Wsparcie organizacyjne	SP/ OP/ OW	Of
Fundacja Dzikie Zachód	Wsparcie organizacyjne	SP/ OP/	Of
Dobry Dom / Lorentz	Wsparcie organizacyjne	SP/ OP/	Of
Stowarzyszenie Iseris	Wsparcie organizacyjne	SP/ OP/	Of

Lista otwarta, aktualna na dzień wykonania opracowania

Struktura przychodów i kosztów

Formuła podmiotu ekonomii społecznej umożliwi utworzenie struktury przychodów opartej na połączeniu działalności odpłatnej pożytku publicznego oraz dofinansowań i dotacji ze środków publicznych. Oferta CDP w całości mieści się w sferze pożytku publicznego, co daje uprawnienia i możliwości wynikające z ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie oraz ustawy z dnia 5 sierpnia 2022 r. o ekonomii społecznej.

Lokalizacja na terenie pogranicza umożliwi też wykorzystanie środków dotacyjnych niezbędnych do wybudowania Centrum.

W zakresie działalności bieżącej celem strategicznym jest utrzymanie elastycznej równowa-

gi między przychodami i kosztami w taki sposób, by nadwyżka przychodów uzyskiwana ze sprzedaży usług umożliwiała pokrycie kosztów zmiennych oferty, wszystkich kosztów stałych CDP oraz tworzenia funduszu zapasowego (inwestycyjnego).

Uzyskanie ewentualnej rocznej nadwyżki bilansowej oznacza konieczność uruchomienia przez operatora działalności gospodarczej oraz reinwestowania zysków – przekazywania ich na cele statutowe.

Koncepcja zarządzania

Własność obiektu

Ze względów operacyjnych i możliwość pozyskania środków inwestycyjnych, właścicielem obiektu będzie gmina Leśna. Zapis o budowie CDP w Wolimierzu został przyjęty przez Radę Miejską w aktualizacji strategii rozwoju w roku 2019. W Sierpniu 2022 r, Rada Miejska zdecydowała się otworzyć zadanie inwestycyjne na rok 2022 z wpisem do Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Leśna i przeznaczyła 100.000 zł na opracowanie dokumentacji technicznej obiektu.

Działka nr 170 w Wolimierzu jest własnością gminy Leśna, w użyczeniu dla Stowarzyszenia Wolimierz. Oba podmioty mogą więc ubiegać się o dotację na utworzenie CDP.

Operator

Stowarzyszenie Wolimierz jest lokalną organizacją zrzeszającą mieszkańców i sympatyków wsi Wolimierz. Jak wspomniano w p.1.2 od początku powstania członkowie stowarzyszenia dążą do utworzenia CDP w Wolimierzu. Organizacja zrealizowała wiele projektów społecznych, ma duże umiejętności w pozyskiwaniu środków zewnętrznych i tworzeniu stałej oferty usług edukacyjnych, a dzięki realizacji projektu „Centrum Społeczne – gmina Leśna dla klimatu” także doświadczenie w zarządzaniu obiektami o charakterze użyteczności publicznej.

Stowarzyszenie od 2013 roku posiada ofertę odpłatną w zakresie usług edukacyjno turystycznych. Swoje usługi z zakresu organizacji eventów integracyjnych i edukacyjnych (MICE) kieruje do firm, wykorzystując do obsługi usług zasoby członków stowarzyszenia oraz współpracujących z Wolimierzem organizacji społecznych i firm. Ma prawie dziesięcioletnie doświadczenie w roli integratora usług w szerokiej sieci podwykonawców. Jest też wykonawcą i operatorem marki Wolimierz (znak graficzny, strona www, profile w mediach społecznościowych)

Zarządzania obiektem mieści się w celach statutowych Stowarzyszenia i jest zgodne z jego strategicznymi celami rozwoju.

Struktura organizacyjna

- Gmina Leśna – właściciel działki i obiektu
- Stowarzyszenie Wolimierz – operator, dzierżawiący obiekt od gminy na realizację celów CDP
- Rada Programowa – ciało nadzorczo-programowe, składające się z przedstawicieli kluczowych interesariuszy CDP
- Dyrektor / Menadżer – pracownik zatrudniany formalnie przez operatora, zatwierdzany przez Radę Programową
- Stała kadra – pracownicy i podwykonawcy zatrudniani przez operatora.

Szczegółowe dokumenty z zakresu zarządzania obiektem (regulamin organizacyjny) powinny powstać na kolejnym etapie, przy udziale Rady Programowej.

Zgodność z dokumentami strategicznymi

Koncepcja utworzenia CDP-OEK w Wolimierzu mieści się w lokalnych, regionalnych, ogólnopolskich i europejskich dokumentach planistycznych, strategiach i koncepcjach rozwoju.

Wprost zapisana została w sołectkiej strategii rozwoju sołectwa Wolimierz oraz Strategii Rozwoju Gmina Leśna (aktualizacja z 2019 r).

Konieczność ochrony krajobrazu i tworzenia instytucji edukujących w szeroko rozumianym zakresie zrównoważonego rozwoju, adaptacji do zmian klimatu, zachowania spójności kulturowej, kultywowania tradycji itd. jest szeroko omawiana w wielu analizach będących częścią dokumentów strategicznych na skalę lokalną i regionalną.

Nowe domy przystępowe

www.nowedomyprzystepowe.pl

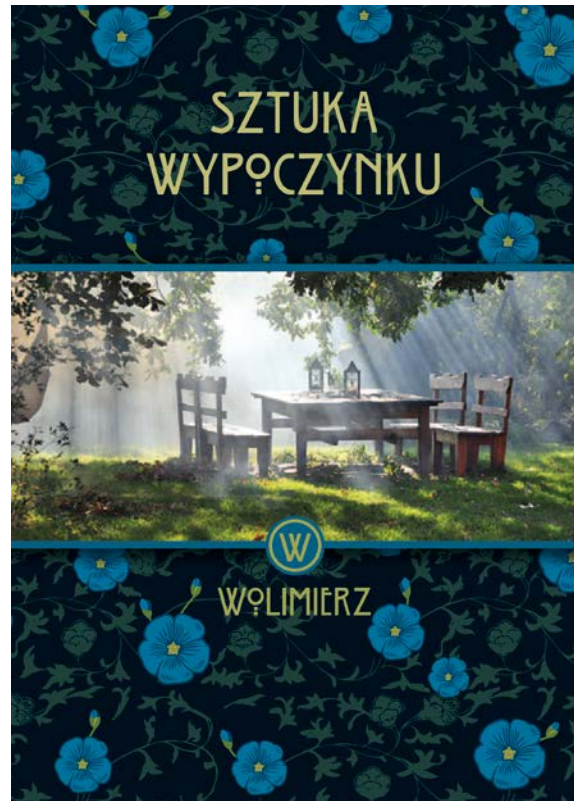
Konkurs na opracowanie koncepcji modelowego domu jednorodzinnego o cechach architektury regionalnej Kraju Domów Przystępowych.
Der Wettbewerb für die Ausarbeitung des Konzeptes eines modellhaften Einfamilienhauses mit den Merkmalen der regionalen Architektur des Umgebinderlandes



nowe domy
przystępowe

nowe domy przystępowe neue Umgebinderhäuser

Katalog pokonkursowy
Wettbewerbskatalog



↑ Połączenie doświadczenia Stowarzyszenia DOM KOŁODZIEJA w realizacji projektów edukacyjnych oraz Stowarzyszenia Wolimierz w zakresie organizacji usług turystycznych to szansa na zbudowanie atrakcyjnej oferty turystyki edukacyjnej dla różnych grup odbiorców. U góry okładki folderów: „Nowe domy przystępowe” – katalog nowoczesnych budynków mieszkalnych nawiązujących do tradycyjnej architektury regionu Górnych Łużyc (projekt Stowarzyszenia DOM KOŁODZIEJA) i „Sztuka wypoczynku” oferta turystyczna Wolimierza (wydawca Stowarzyszenie Wolimierz).

↓ Wstępny szkic obiektu Centrum Domów Przystępowych w Wolimierzu, autorstwa architekta mgr inż. Adama Cebuli, zlecony w ramach dokumentacji budowlanej przez Gminę Leśna. Projekt bazuje na koncepcji przystępowych świetlic wiejskich wykonanych w ramach zadania zrealizowanego w 2014 r. przez Stowarzyszenie DOM KOŁODZIEJA po nazwą: „Świetlica przystępowa – świetlica marzeń – projekty budowlane dla Partnerstwa Izerskiego”.



Mapa drogowa

Kolejne działania, w tym lista dodatkowych dokumentów, analiz technicznych i finansowych niezbędnych do utworzenia i funkcjonowania CDP zostały podzielone na trzy ścieżki (infrastruktura, rozwój instytucjonalny, oferta) zgodnie z tabelą obok:



Infrastruktura	Rozwój instytucjonalny	Utworzenie i dystrybucja oferty	Szacowany termin
Dokumentacja budowlana (w tym usunięcie kolizji z instalacją energetyczną)			W realizacji (do końca II kwartału 2023)
	Utworzenie partnerstwa zmierzającego do powołania CDP-OEK i ustalenia Rady Programowej		II kwartał 2023
	Przygotowanie głównych założeń strategicznych, misji, i wizji CDP (statut)		III-IV kwartał 2023
Wniosek o dofinansowanie budowy (w ramach ZIT AJ lub innych środków)			2023-2024
Rozpoczęcie budowy			2024/2025
	Biznesplan		2024/2025
	Opracowanie procedur organizacyjnych, zasad działania i finansowania (regulamin organizacyjny i biznesplan)	Umowy partnerskie z uczelniami, pozyskiwanie stałych partnerów korzystających z oferty CDP	2024/2025
		Opracowanie oferty usług CDP, zbudowanie kanałów informacyjnych (internet, materiały drukowane)	2024/2025
Odbiór techniczny obiektu			2024/2025
Przekazanie obiektu operatorowi	Rozpoczęcie działalności	Realizacja usług	2025/2026
Przeglądy techniczne	Ewaluacja działań przez Radę Nadzorczą		corocznie

Rekomendacje, korzyści dla regionu

Idee ochrony krajobrazów kulturowych i ich wdrażanie

Zachodzące w ostatnich latach zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Polski i jej krajobrazu są odzwierciedleniem zróżnicowanego tempa rozwoju gospodarczego i przekształceń związanych z transformacją ustrojową, a także prowadzenia różnych polityk rozwojowych w skali zarówno regionalnej, jak i lokalnej. Zmiany te są najbardziej widoczne w obszarach o wysokim stopniu rozwoju, w centrach i na przedmieściach głównych ośrodków osadniczych, miast wojewódzkich, przy głównych trasach komunikacyjnych i w obszarach różnego typu aktywności gospodarczej. Konsekwencje tych zmian są zazwyczaj mało korzystne dla zachowania historycznie ukształtowanego krajobrazu obszarów śródmiejskich, osadnictwa miejskiego i wiejskiego oraz terenów otwartych. Coraz częściej stoimy wobec nieodwracalnej utraty lub dewastacji większości walorów tradycyjnego krajobrazu i wprowadzenia w ich miejsce banalnych rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych. Wywierana jest przy tym coraz większa presja mająca zmusić do inwestowania na cennych pod względem krajobrazowym terenach. Jeżeli wartości te stanowią publiczne dobro, jeżeli w interesie publicznym leży ich ochrona i odnowa, to trzeba znaleźć skuteczne sposoby przeciwdziałania tym negatywnym tendencjom, a także wspierać i promować idee ochrony tych wartości.

Omawiane procesy zachodzą w sytuacji, gdy zasady trwałego i zrównoważonego rozwoju zawarte w Konstytucji RP oraz wiążące się z nimi zasady ochrony krajobrazu przyjęte zarówno w wielu regulacjach unijnych, w tym w Europejskiej Konwencji Krajobrazowej, jak i w prawie krajowym – zaczynają być coraz szerzej znane, rozumiane i wdrażane. Są one wprowadzane do programów, strategii rozwojowych, studiów i planów zagospodarowania przestrzennego miast, gmin i województw. Mają na celu utrzymanie podstawowych cech krajobrazów przyrodniczego i kulturowego traktowanych jako zintegrowana całość, stanowiąca wyróżnik tożsamości miejsc o unikalnych często walorach dziedzictwa i tradycji. Dostrzega się jednakże najczęściej ogromny dystans pomiędzy zapisami na ten temat w wymienionych dokumentach, regulującymi w zwykłej perspektywie działania na rzecz ochrony, odnowy i udostępniania tych walorów, a praktycznymi działaniami w tym zakresie. Dostrzega się także, że postępy w realizacji opracowanych i przyjętych zarówno przez władze państwowe, jak i samorządy regionalne i lokalne programów ochrony, odnowy i udostępniania walorów przyrodniczo-krajobrazowych wielu części kraju oraz kompleksowej ochrony i opieki nad zabytkami są niezadowolające.

Jednym ze sposobów skutecznego przeciwdziałania niekorzystnym tendencjom i zmianom, jakie zachodzą w obrębie najpiękniejszych fragmentów naszych miast i terenów otwartych, może być wypracowanie specjalnych rekomendacji dla planowania, projektowania rozwoju przestrzennego terenów i działalności inwestycyjnej, które tendencje te i zmiany ograniczą lub wyeliminują. Jednym z takich sposobów może być także prowadzenie wspomnianej już aktywnej polityki wspierania, wyróżniania i promowania najlepszych doświadczeń samorządów gminnych w zakresie ochrony krajobrazów kulturowych o unikalnych lub wybitnych walorach.

Mgr inż. arch. Janusz Korzeń, Fundacja Karkonoska. Za publikacją pt „Budowanie w pięknym krajobrazie 3”. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2012

Krajobraz kulturowy historycznych Łużyc, położonych pomiędzy rzekami Łabą i Kwisą zdecydowanie wyróżnia się pod względem wartości kulturowych. Obecnie jest to obszar transgraniczny Dolnego Śląska, Czech i Saksonii, w którym wspólne dziedzictwo kulturowe stanowi niezwykle ważny potencjał w rozwoju kulturalnym i społeczno-gospodarczym. Jego znakiem rozpoznawczym jest niewątpliwie drewniane budownictwo przysłupowe, występujące niegdyś masowo na terenach wiejskich, a obecnie zachowane szczątkowo jako pojedyncze obiekty lub niewielkie ich skupiska. „Kraina Domów Przysłupowych” stała się powszechnie znaną i rozpoznawalną marką regionu nie tylko ze względu na występującą tu architekturę drewnianą, ale w szczególności z powodu aktywnej, wieloletniej współpracy oraz działań podejmowanych przez organizacje i stowarzyszenia pozarządowe, jak również przez właścicieli historycznych domów przysłupowych.

Postępujące zanikanie tego unikatowego, wielopokoleniowego dziedzictwa łuzycyckiej kultury materialnej powoduje, że konieczna jest kontynuacja wszelkich, możliwych działań na poziomie regionalnym i w układzie trójstronnym na rzecz jego ochrony, zachowania i racjonalnego wykorzystania. Cele i kierunki rozwoju w odniesieniu do tego obszaru, jakie zostały sformułowane w obowiązujących regionalnych dokumentach planistycznych, strategiach i koncepcjach rozwoju wyraźnie wskazują, że dziedzictwo kulturowe, w powiązaniu z turystyką i edukacją, jest postrzegane jako potencjał rozwojowy, a jego ochrona i zachowanie wzmacniają tożsamość i spójność społeczną oraz mają istotny wpływ na jakość życia. W związku z tym idea powołania Centrum Domów Przysłupowych w Wolimierzu doskonale wpisuje się w politykę rozwoju samorządu województwa, której priorytetem jest wykorzystanie potencjału kulturowego regionu w celu zwiększenia jego rozpoznawalności, wzmacniania tożsamości, budowania marki oraz tworzenia sieci współpracy w oparciu o wspólną tradycję, historię i kulturę.

Utworzenie Centrum Domów Przysłupowych i powierzenie mu dodatkowo roli ośrodka edukacji krajobrazowej, pozwoliłoby na edukowanie społeczeństwa na wszystkich etapach życia, kształtowanie postaw a także promocję łuzycyckiej części Dolnego Śląska. Istnieje potrzeba uwrażliwienia różnych grup społecznych na wartość przyrodniczego i kulturowego krajobrazu. Obserwowane ostatnio zjawiska zaburzenia ładu przestrzennego i dewastacji historycznie kształtowanych założeń przestrzennych w wielu miejscowościach powoduje, że konieczne jest edukowanie i animowanie społeczeństwa oraz nauka planowania przestrzennego m. in.: inwestorów, projektantów, samorządowców, a także studentów i adeptów związanych z regionalnym rzemiosłem, w celu zachowania unikatowych wartości krajobrazu kulturowego Dolnego Śląska.

Maciej Zathey, Dyrektor Instytutu Rozwoju Terytorialnego, Wrocław, dn.22.06.2022 r.





CENTRUM DOMÓW
RZYSŁUPOWYCH
WOLIMIERZ

OSRÓDEK EDUKACJI
KRAJOBRAZOWEJ